

Valleveien 417



Velkommen til

Valleveien 417



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

BAMBLE - RAKKESTAD

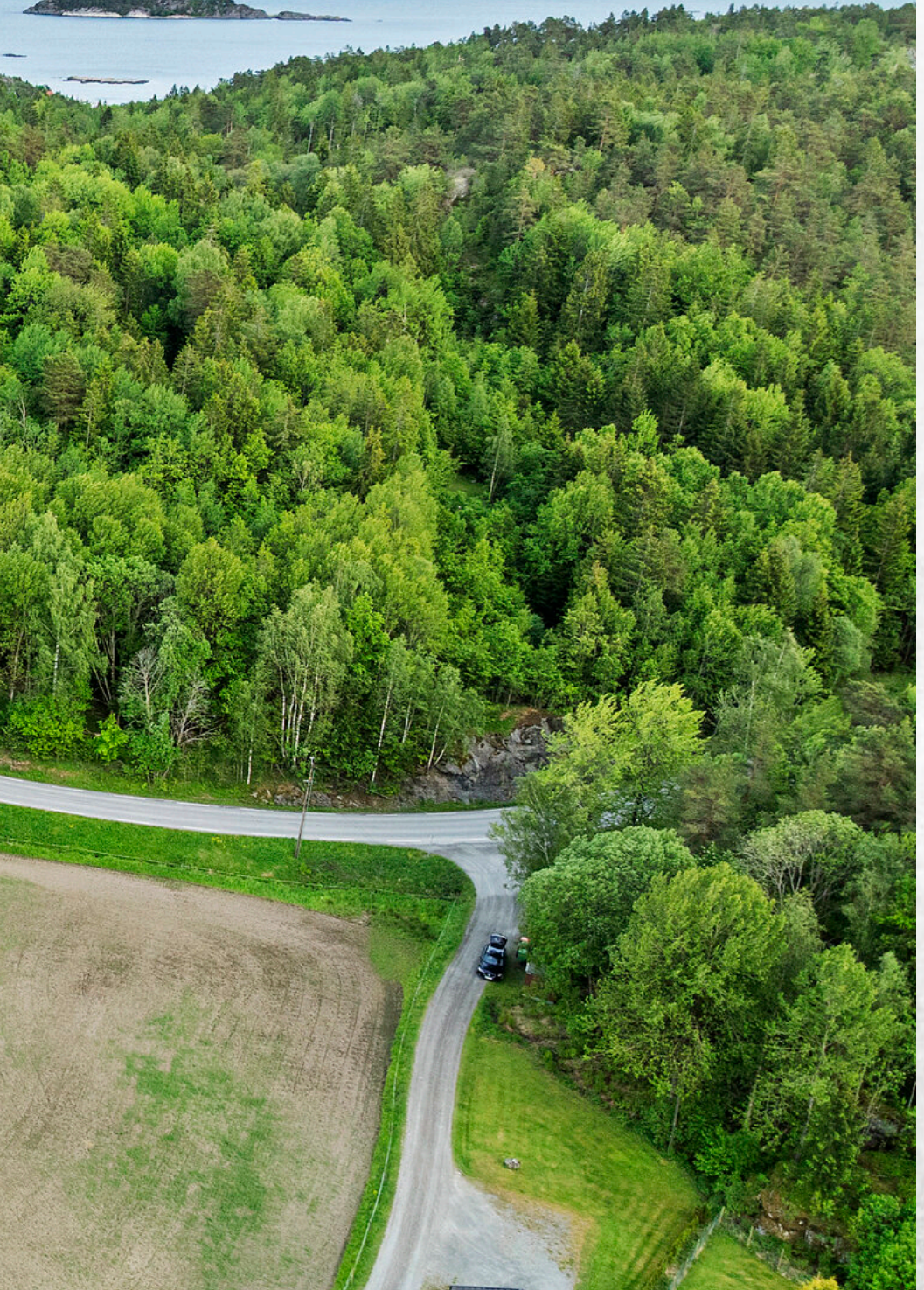
Renoveringsobjekt med landlig og usjenert beliggenhet - Tomt på 1,5 mål - Skap din egen drømmebolig!

Prisantydning	1 690 000,-
Omkostninger	43 600,-
Totalpris	1 733 600,-
BRA-i	106 kvm
Totalt BRA	123 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1930

Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Valleveien 417!

- Her har du muligheten til å bo landlig med kort veg til sjø og flott natur. Romslig og stor tomt på 1,5 mål med mange muligheter til en god pris! Boligen har et stort behov for renovering og kan overtas omgående av kjøper! Boligen er over to etasjer med stue, kjøkken og soverom i 1. etg, samt soverom og flere rom i 2 etg som kan utnyttes etter kjøpers ønske! Kort veg til den populære og barnevennlige Rakkestadstranda samt kort vei til sjøen med flott skjærgård.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	106 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	123 kvm
TBA:	14 kvm

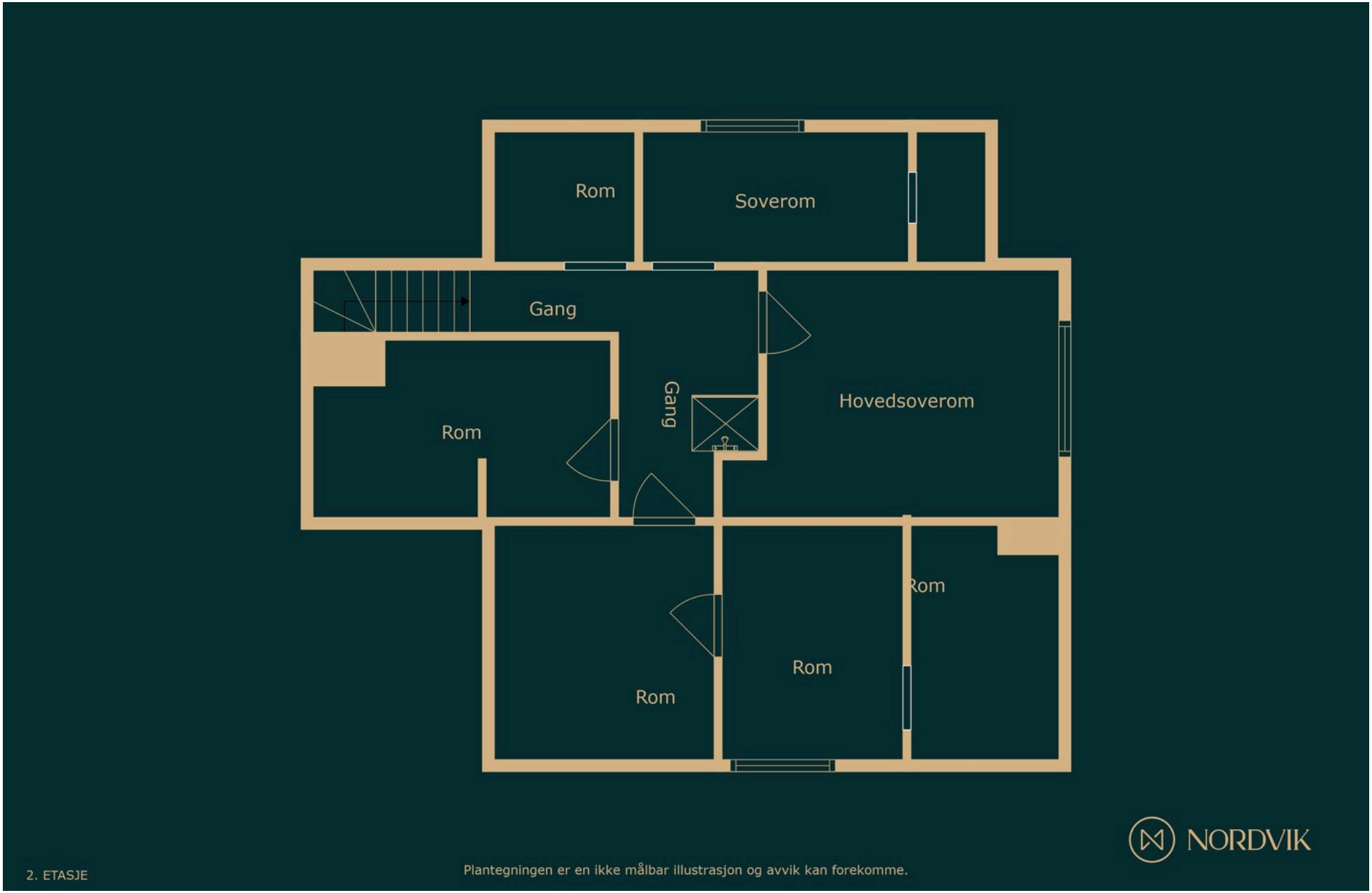
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken og soverom.
BRA-e: 17 kvm. Uthus
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, to soverom og tre boder.
Total BRA: 42 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Valleveien 417

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0026/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Valleveien 417, 3967 STATHELLE
Gnr 90, bnr 11 i Bamble kommune

Selger
Margot Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger
1 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
42 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
43 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
62 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
1 733 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 752 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1930

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken og soverom.
BRA-e: 17 kvm. Uthus
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, to soverom og tre boder.
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Deler av arealet på loft (2. etasje) kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

Innhold

BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 17 kvm
P-rom: 92 kvm
TBA: 14 kvm

1. etg:
P-rom: 64 kvm: Entré, stue, spisestue, kjøkken og soverom.

2. etg:
P-rom: 42 kvm: Gang og to soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 22.05.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard

1. etasje:
Entré, stue, spisestue, kjøkken og soverom.

Stue:
Romslig stue med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Spisestuen er i tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkken:
Eldre kjøkkeninnredning som må pusses opp. Kjøkkenet har plass til spisebord.

2. etasje:
Trappegang og to soverom samt flere rom til bruk etter kjøpers ønske

Parkering

Parkering på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Det er ikke utført noe slikt arbeid.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Det ble foretatt små utbedringer av taket for en del år tilbake. Pipe ble i 2024 ikke godkjent og kan per nå ikke fyres med.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei. Det ble påbegynt et arbeid med et baderom i andre etasje for mange år siden.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei. Eiendommen hadde egen brønn. Ble koblet på kommunale systemer for mange år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei. det ble koblet fra septiktank for mange år siden, som fortsatt finnes på tomten.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerom, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Det finnes ikke bad i huset.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Det ble fyringsforbud i huset under 2024. Det foreligger krav om konkrete oppgraderinger for at dette skal oppheves.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Flere av vinduene er i dårlig skikk. Noen av rutene har også gått i stykker.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Det var snakk om for mange år siden å oppgradere bunnsvillene som ligger på grunnmuren.

Vet du om det er, har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? for eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Enkelte år har det kommet inn mus på høsten. Det var mus i huset høsten 2024.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Det finnes en rapport tilknyttet fyreforbud.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja. Fyreforbud.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Grunnmuren er oppført i stablet gråstein og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med flat betongstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblet glass.

Antall TG0 er 0 stk
Antall TG1 er 0 stk
Antall TG2 er 12 stk - Platting, renner og nedløp, utstyr på tak, overflater og innredning kjøkken, trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmesentral, ventilasjon, innvendige overflater og uthus.
Antall TG3 er 11 stk - Drenering, grunnmur og fundament, krypkjeller, vinduer og dører, yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, etasjeskille og gulv på grunn, ildsted/skorstein, toalettrom, dusj og vaskemaskin i gang.
Antall TGIU er 2 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre

Boligen selges som fremvist på visning!

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 911,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann og avløp, samt feiing.

Andre utgifter

Eier har betalt for brøyting ved behov. Forrige sesong ble det betalt kr. 2 500 for dette.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 508 384,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 033 536,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 7769511

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det er mulig å koble boligen til fiber via Global Connect. Fiberen ligger klar nede ved veien.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 521 kvm (Eiertomt)
Romslig tomt som er opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og annen beplanting. Gruset innkjørsel.

Adkomst

Fra Porsgrunn kjører man E18 sørover, tar av på avkjørsel 52 mot Stathelle og Langesund. Ta 3. avkjørsel i rundkjøringen inn på gamle E18 og følg vegen sørover i ca. 3,5 km, og sving til venstre, inn på Valleveien. Følg vegen i ca. 5 km og ta avkjøring til høyre. Ta deretter første avkjøring til høyre, og du får boligen foran deg. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en landlig og tilbaketrukket beliggenhet. Det er flotte tur- og rekreasjonsmulighet i nærheten, med blant annet Rakkestranda og Melbystranda i umiddelbar nærheten og kyststien rett nedenfor. Kort kjørevei til Rønholt barnehage og skole. Skjærgården i området er variert og vakker, og med båt kan man boltre seg i et eldorado med mange holmer og koselige sund. Det er kun en kort båttur til Valle og Langesund. På godværsdager er det heller ikke langt til Kragerøskjærgården med Jomfruland som den mest kjente øya. Sommerbyen Valle er en kort kjøretur unna, med marina, gjestebrygger, dagligvare, spisesteder,

sandstrand, m.m. Båtplasser kan leies i Brevikstrand og Trosby.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Melby - 0,4 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 26,9 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 51 min

Skoler og barnehager

Barnehage:
- Rønholt barnehage - 9 km
- Stokkvannet barnehage - 12,7 km
- Sundby barnehage - 13,7 km

Skoler:
- Rønholt skole (1-7 kl) - 9 km
- Rugtvedt skole (1-7 kl) - 12,4 km
- Bamble ungdomsskole - 14,9 km
- Bamble videregående skole - 14,6 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det er innredet toalettrom i kott under trapp. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel krever søknad om bruksendring. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei. Stikkvei fra Valleveien og inn til huset er privat.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Bamble kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4012/90/11:
05.07.1916 - Dokumentnr: 900519 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:90 Bnr:2
Bestemmelsen sier;
Gnr. 90, bnr. 2 har fri og uhindret adgang over den søndre side av tomten ved en vei langs ved fjellet.

11.04.1942 - Dokumentnr: 500355 - Bestemmelse iflg. skjøte
Best. om beplantning som stenger utsikt til bygdveg.
Bestemmelsen sier;
Tomtens vestre del må ikke beplantes med trær av slik høyde at de hemmer utsikten til bygdeveien for hovedeiendommens bebyggelse.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen vil ikke bli videre vasket ut før overtagelse/etter visning!

Det finnes septiktank på eiendommen, men den er frakoblet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 990,-

Samlet skal selger betale kr. 103 580,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Valleveien 417

Valleveien 417

Skoler

Rønholt skole (1-7 kl.)	65 elever, 6 klasser	10 min 9 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.)	212 elever, 13 klasser	16 min 12.4 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	492 elever, 36 klasser	17 min 14.9 km
Bamble videregående skole	350 elever, 15 klasser	16 min 14.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	310 elever	19 min 14.8 km

Sport

Rønholthallen - flerbrukshall	11 min
Rønholt	11 min
MOVA Stathelle	17 min
MOVA Langesund	19 min

Offentlig transport

Melby Linje 459	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	30 min 26.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

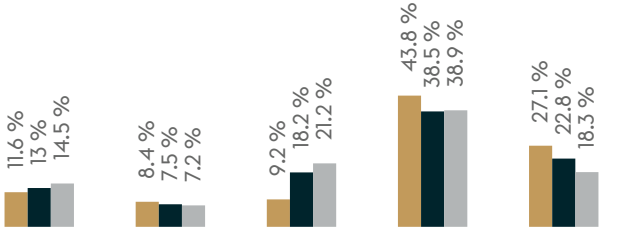
Barnehager

Rønholt barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 9 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år... 47 barn	16 min 12.7 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	15 min 13.7 km

Dagligvare

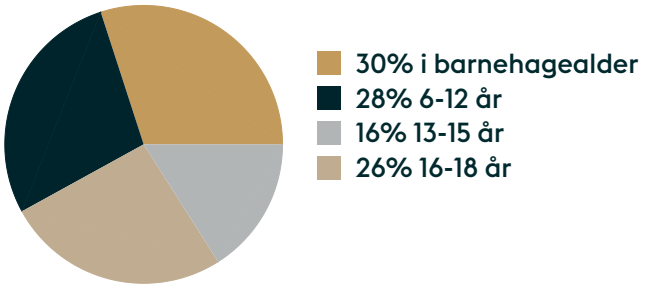
Joker Trosby	16 min
Spar Sjøbua Valle	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brevikstrand	249	118
Kommune: Bamble	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



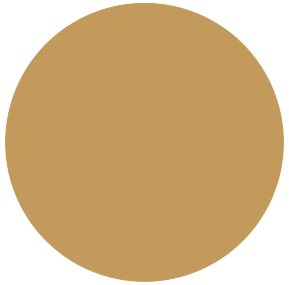
Ladepunkt for el-bil

Joker Trosby	16 min
Spar Sjøbua Valle	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jacobsen, Margot	9578-5995-4-2587801	2025-04-23 18:22:46

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. apr. 2025

Oppdragsnummer
31-0026/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Valleveien 417, 3970 LANGESUND

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Margot Jakobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Finn Olav Jakobsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7769511
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført noe slikt arbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble foretatt små utbedringer av taket for en del år tilbake. Pipe ble i 2024 ikke godkjent og kan per nå ikke fyres med.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble påbegynt et arbeid med et baderom i andre etasje for mange år siden.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen hadde egen brønn. Ble koplet på kommunale systemer for mange år siden.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble koplet fra en septiktank for mange år siden, som fortsatt finnes på tomta.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Det finnes ikke bad i huset

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Det ble fyringsforbud i huset under 2024. Det foreligger krav om konkrete oppgraderinger for at dette skal oppheves.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Flere av vinduene er i dårlig skikk. Noen av rutene har også gått i stykker.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det var snakk om for mange år siden å oppgradere bunnsvillene som ligger på grunnmuren.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Enkelte år har det kommet inn mus på høsten. Det var mus i huset høsten 2024.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det finnes en rapport tilknyttet fyreforbud

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Fyreforbud

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oljetank men septiktank

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 31-0026/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jacobsen, Margot	**2025-04-23**

Identifikasjon

bankID Jacobsen, Margot

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Valleveien 417
3967 STATHELLE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1940
BRA: 106 m^2
BRA-i: 106 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	0	13	11	2

Supertakst

GNR: 90 BNR: 11

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Valleveien 417
3967 Stathelle

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31523

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Denne bygningen har ingen drenering da kunnskap og materialer ikke var tilstede på etableringstidspunktet.
Tilbygg mot nord har ingen synlig fuktsikring.

Mot nord er det fjell og flatt ved grunnmur. Her vil vannet utsette grunnmur på tilbygg og krypkjeller for fukt. Takvann er ikke ledet vekk fra grunnmur, nedløp er avsluttet rett over terreng.

Anbefalte tiltak

Det må utføres tiltak særlig på nord side for å få vekk overflatevann fra bolig. Takvann må ledes vekk fra ringmur. Betongmurer på tilbygg bør fuktsikres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av stablet gråstein som er utvendig pusset på hoveddel. Ringmur av støpt betong på tilbygg.

Det registreres store sprekker, hoveddelen av puss faller av.
Fundamentering ser ut til å være på sand, men grunnen ser ikke ut til å være stabil. Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Tiltak er nødvendig for at mur ikke skal kollapse.

Anbefalte tiltak

Muren må rehabiliteres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Terrenget av sand er fuktig og det er råte på støtter til bjelkelag. Bjelkelaget har ikke påvist synlig skader men det gjøres oppmerksom på at lite av krypkjelleren er inspisert da det er begrenset tilgang. På grunn av lav takhøyde, fuktig terreng og manglende ventilering kan det ikke utelukkes skader i bjelkelag.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av hele krypkjelleren. Råteskadet trevirke må byttes ut og det må etableres mer lufting.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vindu er svært slitt og det er registrert råteskader og sprukket glass på flere vinduer.

Inngangsdør er svært slitt og glass er sprukket.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Vindu i 2. etasje med 2-lags isolerglass bør vedlikeholdes og det må monteres beslag på vannbrett.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger har store skader og det er observert råte i kledning, bunnstokker og svill inne i vegg. Dette gjelder særlig på sør side.

Anbefalte tiltak

Yttervegger må rehabiliteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon av sperrer fra byggeår med over og underliggere som undertak. Taket er bygget om ved etablering av rom i 2. etasje.
Det er kaldt kryploft med tilkomst via luke uten stige.

Takopplett har synlige lufting, det er spalter i gesims. Eldre tak har ingen synlige lufting fra gesims eller på gavler.

Det er registrert råte i undertak på hovedbygg, råte i gesimsbord og vindskier. Videre er det registrert skadedyrangrep og råte på eldre konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser av hele takverk. Det må utføres tiltak, takkonstruksjonen må rehabiliteres.
Råteskadet undertak, takverk og utvendig paneler som vindskier må byttes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er flat betongtakstein som har oppbrukt sin gjennomsnittlige brukstid. Det er ikke etablert undertak på over og underligger.

Taktekking av selvbyggerpapp på takopplett, høy slitasje og mosedannelse.

Det er påvist flukt skjolder i himlingen i andre etasje som tyder på aktive lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Taktekking må byttes ut, det må etableres undertak under tekking av takstein.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulvet i 1. etasje er av tradisjonelt bjelkelag, isolasjon i hulrom kan være av leire/koks.
Etasjeskiller har høydeavvik målt på gulv. Dette har trolig en årsakssammenheng med tilstanden i krypkjeller og vegger på ringmur. I krypkjeller er det påvist skader i bjelkelag, yttervegger har også råteskader. Råte og skader vil skape skjevheter.

Det er ved enkel nivellering i etasjen påvist ca. 25mm over 2m på et soverom, over hele rommet er det målt over 30mm i nivåforskjeller. På kjøkken er det målt ca. 50mm over 2m og ca. 50mm over hele rommet i nivåforskjell.

Det registreres noe rystelser og knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak

På grunn av tilstanden av bjelkelag i kjeller, hvor det er påvist fukt og råteproblematikk, kan skjevheter i bjelkelag ha en årsakssammenheng med dette.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

Etasjeskiller må påregnes rehabilitering/utskiftning.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er av teglstein fra byggeår med sotluke i 1. og 2. etasje. Det er montert kombinert ved/oljefyr og vedovn. Det er ikke etablert ildfast på gulv foran ovn på to ovner.

Det er registrert vesentlig mye sotvann i 2. etasje, skorstein over tak er betydelig slitt.
Det er gitt fyringsforbud fra kommunen.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Det er etablert toalettrom i kott under trapp. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og malt overflate i himling i form av trapp.
Det er innledet med gulvmontert toalett, vegghengt servant og panelovn på vegg.

Rommet har ingen ventilering og det er påvist fuktvariabler på gulvet.

Anbefalte tiltak

Rommet må rives og bygges opp igjen på mer passende areal.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Dusj og vaskemaskin i gang

Oppsummering

Gulvet er av belegg og har ikke sluk. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt med oppkant. Vann og avløpsrør er lagt løse og koblet på tilførsel/hovedstamme avløp.

Anbefalte tiltak

Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og vann/avløpsrør må fjernes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Platting

Oppsummering

Platting er fundamentert via lecablokker på stedlige masser samt en mur av betong. Bjelkelag med spaltegulv og det er montert reisverk til en pergola i overkant gulv. Det er registrert sterk slitasje på spaltegulv og skjevheter i bjelkelag, det kan ikke utelukkes råte i bjelker da disse er fundamentert langt ned mot terreng.

Trapp med støttemur i betong har ikke stor oppsprekking, men mindre sprekker og det er behov for vedlikehold.

Trapp til inngangsparti har ikke svikt men det er behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med utbedrende tiltak på nevnte avvik.

Renner og nedløp

Oppsummering

Systemet er i hovedsak byttet ut i senere tid, det er registrert noen eldre deler mot nord.
Takrenner og nedløpsrør ser ut til å utfylle sin funksjon, det er ikke registrert store skader eller avvik.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av slitasje på eldre deler og at nedløpsrør er avsluttet rett over terreng.

Anbefalte tiltak

Systemet er i behov for vedlikehold og utskiftninger av enkelte deler, det er behov for å lede takvann vekk fra grunnmur.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har ikke montert snøfangere, eller takstige til pipe.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av slette trefronter montert på treskrog. Benkeplate av laminat og benkebeslag med utslagskum, oppvaskkum og 2- greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet har svært høy slitasje og det må påregnes utskiftning.
Det drypper fra kran.

Trapp

Oppsummering

Trappen har lavt rekkverk med store åpninger og det mangler håndløper på vegg.

Det er registrert løst rekkverk.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Trappen bør utbedres og rekkverk må festes tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Ut fra kommunale opplysninger er boligen påkoblet offentlig avløpssystem.
Synlig avløpsrør av plast i hovedstrekk og i påkoblet utstyr. Det er synlig utført tiltak av egeninnsats i andre etasje med avløp for dusj.
Deler har betydelig høy alder, det er ingen synlig lufting av systemet over tak.

Eier opplyser at det er en gammel nedgravet septiktank på eiendommen.
Septiktank har ukjent alder, materiale og tilstand. Tanken ble koblet fra når eiendommen ble tilkoblet offentlig avløp. Det er ukjent om det foreligger noe pålegg om fjerning fra kommune, dette bør undersøkes.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Avløpsrør bør byttes ut og systemet må luftes over tak.

Vannledninger

Oppsummering

Ut fra kommunale opplysninger er boligen påkoblet offentlig vannforyning.
Synlig vannrør av kobber og utvendig stoppekran utenfor grunnmur.
Det er synlig utført arbeider av egeninnsats i 2. etasje på dusj.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør byttes ut.

Elektrisk

Oppsummering

Skrusikringer i 2. etasje.
Enkelt anlegg med betydelig alder og påviste avvik.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert oljefyr i boligen, oljetank er fjernet. Det er fortsatt kobberrør, oljeløfter og ovn igjen i boligen.

Anbefalte tiltak

Anlegget er ikke lenger i bruk, ny eier bør påregne å fjerne rør, oljefyr og resten av systemet.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har ikke ventilasjon over åpning av vinduer.

Anbefalte tiltak

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres skader og svært høy slitasje.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbedringer og utskiftninger av overflater.

Øvrig: Uthus

Oppsummering

Uthus og platting har høy slitasje.

Anbefalte tiltak

Det er behov for utbedring og større tiltak.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert komfyr og ingen ventilator.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er ikke inspisert, det er mulig denne er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Varmtvannstanken må lokaliseres og inspiseres.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er innredet toalettrom i kott under trapp.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen ferdigattest på denne boligen i deres arkiver.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Margot Jacobsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh**
Firma: **Skien takst AS**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**
Telefon: **47655088**
Epost: **bjornar@skientakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Valleveien 417, 3967 Stathelle**

Kommunenr: **4012** Gårdsnr: **90** Bruksnr: **11** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1940** - Eksakt byggeår er ukjent, ca byggeår er hentet fra matrikkelen.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i stablet gråstein og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
Taket har saltaksform tekket med flat betongstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblet glass.

Eiendommen har tilkomst via privat vei, og er tilkoblet offentlig vann og avløpsanlegg.
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Eier opplyser at det er mulig å koble boligen opp fiber via Global Connect. Fiberen ligger klar nede ved veien.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	106	106	0	0	14
Uthus	17	0	17	0	0
Totalt m²	**123**	**106**	**17**	**0**	**14**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	64	0	0	14
2. etasje	42	42	0	0	0
Totalt m²	**106**	**106**	**0**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Entré med trapp, kjøkken, soverom og stue/spisestue.	
2. etasje	42	28	14	Gang og 2 soverom.	Uinnredet bod og 2 boder.
Totalt m²	**106**	**92**	**14**		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Bodrom.
Totalt m²	**17**	**0**	**17**		

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en platting med pergola.
Deler av arealet på loft (2. etasje) kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Denne bygningen har ingen drenering da kunnskap og materialer ikke var tilstede på etableringstidspunktet.
Tilbygg mot nord har ingen synlig fuktsikring.

Mot nord er det fjell og flatt ved grunnmur. Her vil vannet utsette grunnmur på tilbygg og krypkjeller for fukt. Takvann er ikke ledet vekk fra grunnmur, nedløp er avsluttet rett over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må utføres tiltak særlig på nord side for å få vekk overflatevann fra bolig. Takvann må ledes vekk fra ringmur. Betongmurer på tilbygg bør fuktsikres.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja



Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3

Grunnmur av stablet gråstein som er utvendig pusset på hoveddel. Ringmur av støpt betong på tilbygg.

Det registreres store sprekker, hoveddelen av puss faller av.
Fundamentering ser ut til å være på sand, men grunnen ser ikke ut til å være stabil. Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Tiltak er nødvendig for at mur ikke skal kollapse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muren må rehabiliteres.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.3 Krypkjeller



Beskrivelse	
Det er krypkjeller med tilkomst via luke i grunnmur. Terrenget er av sand, stablet gråstein som mur og stubbeloftspanel i taket.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 17 vektprosent.	



Støtter til bjelkelag har råte.

Oppsummering av krypkjeller	TG-3

Terrenget av sand er fuktig og det er råte på støtter til bjelkelag. Bjelkelaget har ikke påvist synlig skader men det gjøres oppmerksom på at lite av krypkjelleren er inspisert da det er begrenset tilgang. På grunn av lav takhøyde, fuktig terreng og manglende ventilering kan det ikke utelukkes skader i bjelkelag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av hele krypkjelleren. Råteskadet trevirke må byttes ut og det må etableres mer lufting.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000





Hull etter skadedyr.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting



Type	Platting
Platting med pergola. Trapp i terreng med mindre murer av støpt betong. Enkelte trapp av støpt betong til inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei







Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Platting er fundamentert via lecablokker på stedlige masser samt en mur av betong. Bjelkelag med spaltegulv og det er montert reisverk til en pergola i overkant gulv. Det er registrert sterk slitasje på spaltegulv og skjevheter i bjelkelag, det kan ikke utelukkes råte i bjelker da disse er fundamentert langt ned mot terreng.

Trapp med støttemur i betong har ikke stor oppsprekking, men mindre sprekker og det er behov for vedlikehold.

Trapp til inngangsparti har ikke svikt men det er behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med utbedrende tiltak på nevnte avvik.

6.5 Vinduer og dører







Beskrivelse	
Vinduer av tre med koblet glass. Ytterdør av tre med enkelt glass. Det er byttet til et vindu med to lags isolerglass i 2. etasje. Vinduet har sprekker i utvendig treverk og det er ikke montert beslag i overgang vegg vindu.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

Vindu er svært slitt og det er registrert råteskader og sprukket glass på flere vinduer.

Inngangsdør er svært slitt og glass er sprukket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Vindu i 2. etasje med 2-lags isolerglass bør vedlikeholdes og det må monteres beslag på vannbrett.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.6 Yttervegger





Råte på kledning, bunnstokk og inne i vegg.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger på tilbygg er etablert noe senere.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-3**

Yttervegger har store skader og det er observert råte i kledning, bunnstokker og svill inne i vegg. Dette gjelder særlig på sør side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Yttervegger må rehabiliteres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Systemet er i hovedsak byttet ut i senere tid, det er registrert noen eldre deler mot nord.
Takrenner og nedløpsrør ser ut til å utfylle sin funksjon, det er ikke registrert store skader eller avvik.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av slitasje på eldre deler og at nedløpsrør er avsluttet rett over terreng.

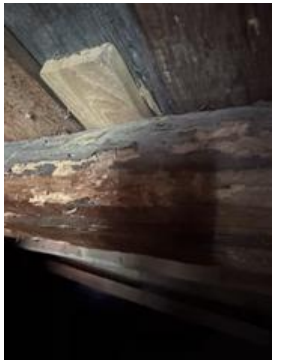
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Systemet er i behov for vedlikehold og utskiftninger av enkelte deler, det er behov for å lede takvann vekk fra grunnmur.

6.8 Takkonstruksjon



Takverk av tre har skader.



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-3**

Takkonstruksjon av sperrer fra byggeår med over og underliggere som undertak. Taket er bygget om ved etablering av rom i 2. etasje.
Det er kaldt kryploft med tilkomst via luke uten stige.

Takopplett har synlige lufting, det er spalter i gesims. Eldre tak har ingen synlige lufting fra gesims eller på gavler.

Det er registrert råte i undertak på hovedbygg, råte i gesimsbord og vindskier. Videre er det registrert skadedyrangrep og råte på eldre konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

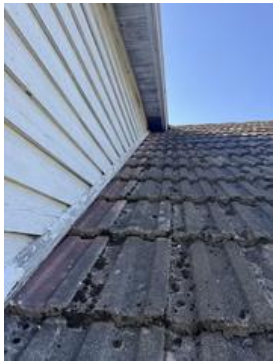
Det må gjøres nærmere undersøkelser av hele takverk. Det må utføres tiltak, takkonstruksjonen må rehabiliteres.
Råteskadet undertak, takverk og utvendig paneler som vindskier må byttes.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**





6.9 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-3**

Taktekking er flat betongtakstein som har oppbrukt sin gjennomsnittlige brukstid. Det er ikke etablert undertak på over og underligger.

Taktekking av selvbyggerpapp på takopplett, høy slitasje og mosedannelse.

Det er påvist flukt skjolder i himlingen i andre etasje som tyder på aktive lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekking må byttes ut, det må etableres undertak under tekking av takstein.



Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Taket har ikke montert snøfangere, eller takstige til pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-3**

Gulvet i 1. etasje er av tradisjonelt bjelkelag, isolasjon i hulrom kan være av leire/koks.
Etasjeskiller har høydeavvik målt på gulv. Dette har trolig en årsakssammenheng med tilstanden i krypkjeller og vegger på ringmur. I krypkjeller er det påvist skader i bjelkelag, yttervegger har også råteskader. Råte og skader vil skape skjevheter.

Det er ved enkel nivellering i etasjen påvist ca. 25mm over 2m på et soverom, over hele rommet er det målt over 30mm i nivåforskjeller. På kjøkken er det målt ca. 50mm over 2m og ca. 50mm over hele rommet i nivåforskjell.

Det registreres noe rystelser og knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av tilstanden av bjelkelag i kjeller, hvor det er påvist fukt og råteproblematikk, kan skjevheter i bjelkelag ha en årsakssammenheng med dette.
Det anbefales nærmere undersøkelser.

Etasjeskiller må påregnes rehabilitering/utskiftning.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — **TG-3**

Pipe er av teglstein fra byggeår med sotluke i 1. og 2. etasje. Det er montert kombinert ved/oljefyr og vedovn. Det er ikke etablert ildfast på gulv foran ovn på to ovner.

Det er registrert vesentlig mye sotvann i 2. etasje, skorstein over tak er betydelig slitt.
Det er gitt fyringsforbud fra kommunen.





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkeninnredning av slette trefronter montert på treskrog. Benkeplate av laminat og benkebeslag med utslagskum, oppvaskkum og 2- greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet har svært høy slitasje og det må påregnes utskiftning.
Det drypper fra kran.



Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk	**TG-IU**

Det er ikke etablert komfyr og ingen ventilator.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Kommunepakke er innhentet og det foreligger ingen plantegninger for boligen. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt.
Til opplysning er det ikke informert om, eller påvist åpenbare endringer som er søknadspliktige.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Det er innredet toalettrom i kott under trapp.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen ferdigattest på denne boligen i deres arkiver.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.15 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	**TG-3**

Det er etablert toalettrom i kott under trapp. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og malt overflate i himling i form av trapp.
Det er innledet med gulvmontert toalett, vegghengt servant og panelovn på vegg.

Rommet har ingen ventilering og det er påvist fuktvariabler på gulvet.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet må rives og bygges opp igjen på mer passende areal.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.16 Trapp



Beskrivelse

Trapp av tre til 2. etasje.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	**TG-2**

Trappen har lavt rekkverk med store åpninger og det mangler håndløper på vegg.

Det er registrert løst rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Trappen bør utbedres og rekkverk må festes tilstrekkelig.

6.17 Avløpsrør





Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Ut fra kommunale opplysninger er boligen påkoblet offentlig avløpssystem.
Synlig avløpsrør av plast i hovedstrekk og i påkoblet utstyr. Det er synlig utført tiltak av egeninnsats i andre etasje med avløp for dusj.
Deler har betydelig høy alder, det er ingen synlig lufting av systemet over tak.

Eier opplyser at det er en gammel nedgravet septiktank på eiendommen.
Septiktank har ukjent alder, materiale og tilstand. Tanken ble koblet fra når eiendommen ble tilkoblet offentlig avløp. Det er ukjent om det foreligger noe pålegg om fjerning fra kommune, dette bør undersøkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

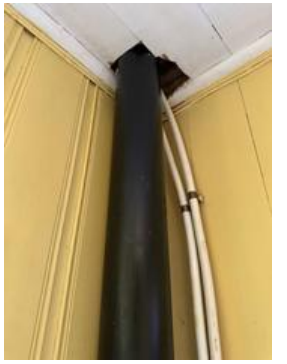
Det er påregnelig med tiltak.
Avløpsrør bør byttes ut og systemet må luftes over tak.

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja





Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ut fra kommunale opplysninger er boligen påkoblet offentlig vannforyning.
Synlig vannrør av kobber og utvendig stoppekran utenfor grunnmur.
Det er synlig utført arbeider av egeninnsats i 2. etasje på dusj.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør byttes ut.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Skrusikringer i 2. etasje.
Enkelt anlegg med betydelig alder og påviste avvik.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

6.20 Varmesentral



Type anlegg	Oljefyr
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oljetank som var plassert på terreng ved huset er fjernet av selger.

Når var siste service på anlegget?

Tank er fjernet og det er ikke nødvendig med service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert oljefyr i boligen, oljetank er fjernet. Det er fortsatt kobberrør, oljeløfter og ovn igjen i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er ikke lenger i bruk, ny eier bør påregne å fjerne rør, oljefyr og resten av systemet.



6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsbereder er ikke inspisert, det er mulig denne er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannstanken må lokaliseres og inspiseres.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har ikke ventilasjon over åpning av vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulver er av belegg, malte plater og tregulv.
Vegger er av paneler og malte plater.
Himlinger er hovedsakelig av malte plater med noe panel.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det registreres skader og svært høy slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer og utskiftninger av overflater.

6.24 Øvrig: Dusj og vaskemaskin i gang



Beskrivelse

I 2. etasje er det en gang hvor det er satt inn vaskemaskin og dusjkabinett. Rommet fungerer i dag som kombinert gang/våtrom.

Oppsummering av øvrig TG-3

Gulvet er av belegg og har ikke sluk. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt med oppkant. Vann og avløpsrør er lagt løse og koblet på tilførsel/hovedstamme avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og vann/avløpsrør må fjernes.

Utbedringskostnader Under 10 000

6.25 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus av gammel brakke fundamentert på betongblokker. Det er bygget et skråtak av tre i overkant med tekking av stålplater.
Utvendig paneler og døra av tre.

Platting av trebjelkelag opplagret på lettklinkerblokker og spaltegulv av tre.

Oppsummering av øvrig TG-2

Uthus og platting har høy slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for utbedring og større tiltak.

6.26 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig TG-2

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

ambita

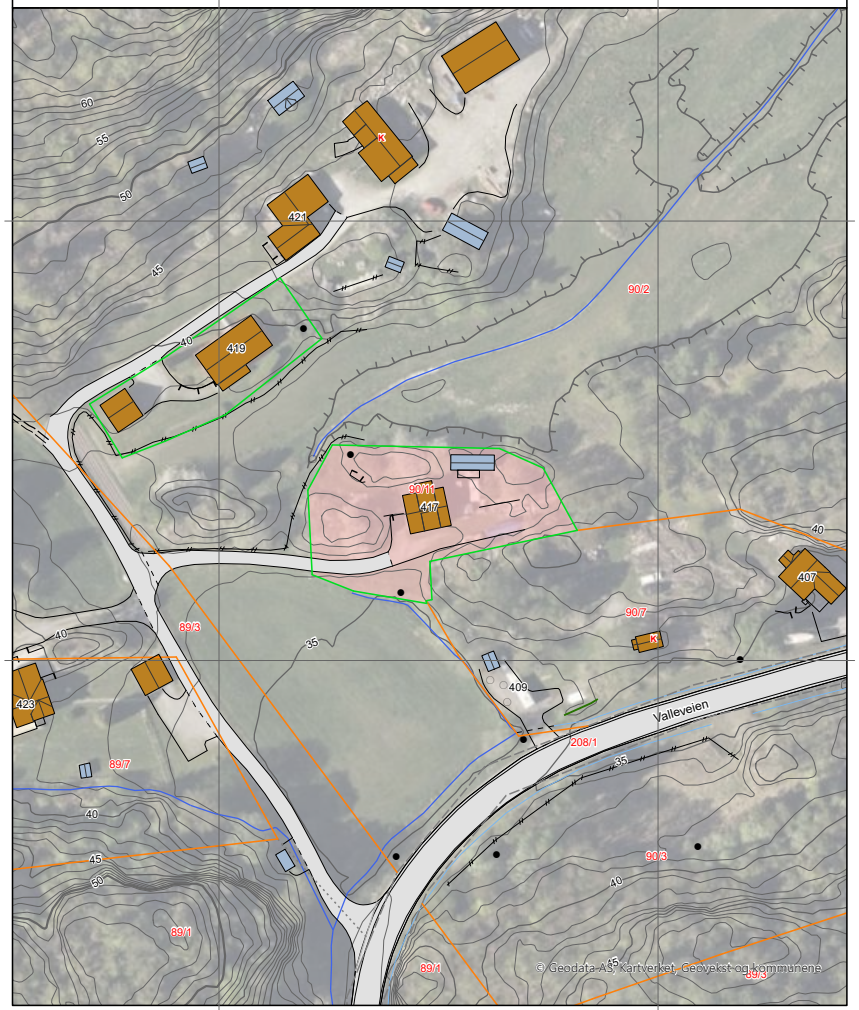
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/90/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

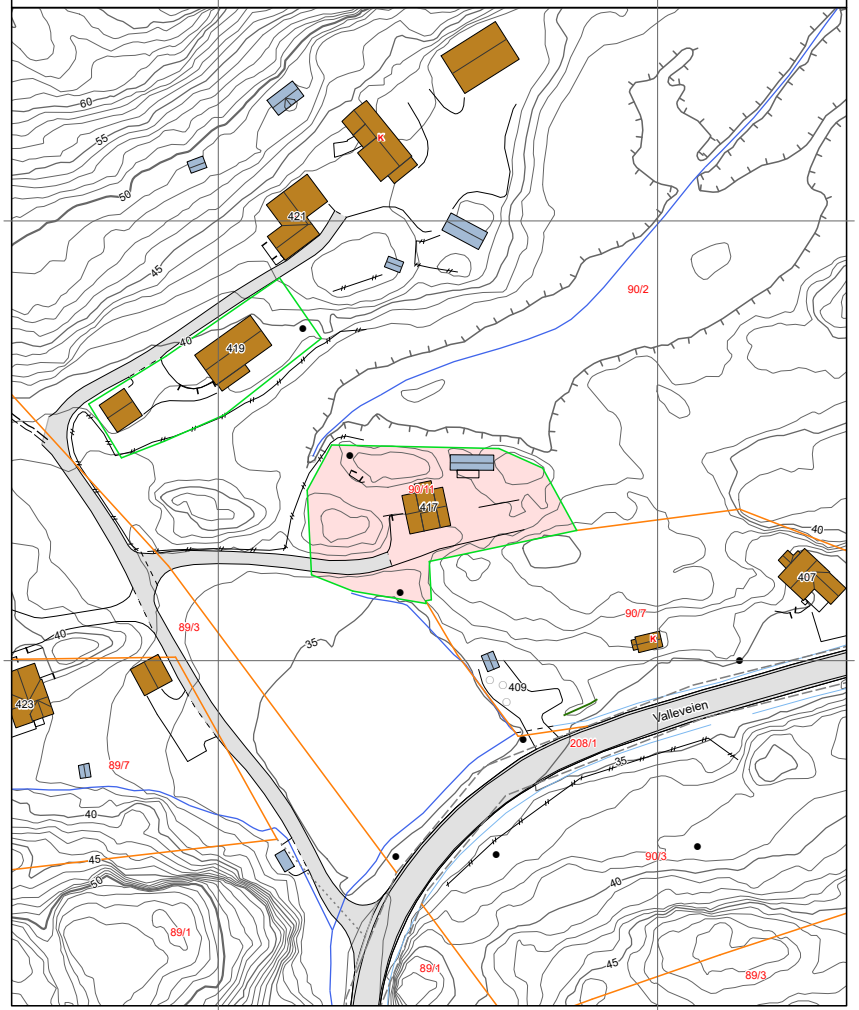
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/90/11/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2025



0 25 50 m

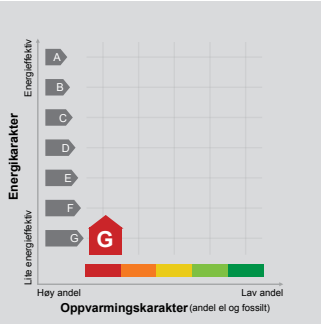
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



ENERGIATTEST

Adresse	Valleveien 417
Postnummer	3967
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165215583
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124944
Dato	23.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Porsgrunn, Bamble og Skien godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 31-0026/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Valleveien 417 3970 LANGESUND

Betegnelse: Gnr 90, bnr 11 i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no